



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ord 42/15

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA  
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

Il giudice dell'esecuzione, nella persona del G.O.T. avv. Ugo Vassallo Paleologo in sostituzione del Giudice titolare dott.sa Nadia Marina La Rana;

- A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 7.11.14;
- Letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 71/2012 R.G.Es. promosso dalla **"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA soc. coop. a r.l."** contro [REDACTED], [REDACTED];
- Esaminati gli atti del fascicolo;
- Letta la relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'Ing. Michele Fabio GRANATA del 7.5.13;
- Rilevato che i beni immobili staggiti sono stati acquistati dal [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED];
- Considerato che a seguito dell'intervenuto fallimento [REDACTED], per il quale è stato nominato Giudice Delegato il dott. Calogero Domenico Cammarata, si è sciolta ai sensi dell'art. 191, comma I, c.c., la comunione legale [REDACTED];
- Ritenuto che a seguito dello scioglimento della comunione legale i beni sono adesso oggetto di una comunione ordinaria [REDACTED];
- Condiviso quanto esposto al punto "L" (pp.24-25) della propria relazione dal C.T.U. Ing. Michele Fabio GRANATA, in merito sia all'accorpamento delle due quote ai fini della vendita degli immobili, che risultano per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e per l'altro mezzo pignorati dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele in danno [REDACTED], operando un abbattimento del 20% sulla loro valutazione per come determinata dal nominato Consulente d'ufficio;
- Letta l'istanza depositata il 6.11.14, con la quale il Curatore del fallimento [REDACTED] ha chiesto a questo Giudice di procedere in unico contesto alla vendita delle due quote in comunione ordinaria tra l'[REDACTED] dei beni immobili appresi alla procedura concorsuale e oggetto di questa esecuzione.
- Lette e condivise le osservazioni espresse al riguardo dal nominato C.T.U. Ing. Michele Fabio GRANATA in merito all'indivisibilità degli immobili pignorati, e quindi ritenuto applicabile il principio di ordine generale dall'art. 720 c.c., che esclude la divisione degli immobili quando il loro frazionamento può determinare un pregiudizio all'igiene o alla pubblica economia;
- Considerato, pertanto, che il Professionista delegato alle operazioni delegate dovrà procedere alla vendita delle due quote, specificando espressamente negli avvisi di vendita che le offerte dovranno a pena della inammissibilità contemplare l'intero lotto posto all'asta, e quindi, in esito alla loro aggiudicazione, redigere un progetto di distribuzione nel quale il 50% del ricavato dovrà essere rimesso direttamente al Curatore del fallimento [REDACTED] per gli ulteriori incombeni in sede fallimentare, mentre l'altro 50% dovrà essere distribuito tra il creditore procedente e quelli intervenuti nella presente esecuzione immobiliare n.71/2012;
- Ritenuta in considerazione di quanto precede l'opportunità che venga preposto alle operazioni di vendita un unico Professionista;

**ORDINA,**

**previa l'acquisizione della omologa ordinanza di vendita da parte del dott. Calogero Domenico Cammarata, Giudice delegato del fallimento [REDACTED] senza il**

**quale questo provvedimento non potrà essere comunicato alle parti, procedersi alla vendita in quattro lotti nei termini di cui in premessa e nei limiti della quota del 50% della piena proprietà di pertinenza [REDACTED] dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati:**

#### LOTTO 1

**Estremi catastali:** terreno sito in Caltanissetta, nella C/da S. Elia, allibrato al catasto terreni dell'omonimo Comune al fg. 113, particelle 200 della superficie di ha 0, are 50, ca 40, e 242 della superficie di ha 0, are 03, ca. 80.

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 6 e 7 della relazione:** «Il terreno si trova in prossimità della via Giacomo Cusmano, in C/da S. Elia, in una zona residenziale di villette con densità abitativa media, nella periferia più esterna dell'abitato di Caltanissetta, a nord-ovest dell'ospedale S. Elia. Esso presenta stradella di accesso non asfaltata a partire dalla strada comunale, con uso condiviso da alcune villette presenti nella zona, nei terreni limitrofi. Si trova su una zona acclive con una piccola porzione in piano sulla parte alta ed una porzione più estesa discendente verso un impluvio naturale con presenza di vegetazione rigogliosa spontanea. Non presenta tracce di attività antropica recente, né sono rilevabili fabbricati insistenti sulle particelle. Il terreno è libero, con accesso dalla stradella a monte. Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E1 "Aree agricole periurbane" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 40 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 8, con vincolo di tutela 1, normato dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, essenzialmente consistente nella protezione e valorizzazione del paesaggio agricolo e rurale, con eventuali nuove costruzioni a bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq)».

#### LOTTO 2

**Estremi catastali:** Terreno sito in Caltanissetta, in Contrada Pescazzo Soprano allibrato al catasto terreni dell'omonimo Comune al fg. 52 part. 250, superficie ha 00 are 28 ca 00

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 8 e 9 della relazione:** «Il terreno si trova in zona di verde agricolo, è completamente libero, con vegetazione bassa, senza significativa presenza di alberi ad alto fusto. Si trova in C/da Pescazzo Soprano, poco distante dalla stazione di Caltanissetta Xirbi con accesso attraverso la strada provinciale SP147 e stradella interpodereale non asfaltata per il passaggio verso alcuni casolari limitrofi, il terreno non è recintato ed al momento non coltivato, senza tracce di attività antropica recente od occupazione da parte di terzi. Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E2 "Verde agricolo dei feudi" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 41 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 9 senza vincolo di tutela, secondo le norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta. Nuove costruzioni, relative ad attività agricole e rurali, possono essere realizzate con bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq)»

#### LOTTO 3

**Estremi catastali:** Locale magazzino in Caltanissetta, via Bissolati, piano seminterrato allibrato al catasto fabbricati al fg. 86 part. 709 sub 20, consistenza mq. 537.

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 11 e 12 della relazione:** «L'immobile, con destinazione a magazzino, è composto da un unico vano con pertinenze adiacenti ed è interrotto al centro dal corpo scala del fabbricato. La consistenza totale è di 537 mq, presenta alcuni grossi pilastri al centro, altezza di 4,70 m in una parte anteriore e 3,70 nella parte posteriore e laterale. Presenta inoltre quattro aperture a saracinesca prospettanti su stradella retrostante il palazzo, parallela alla via Bissolati. L'accesso avviene da un cancello laterale con stradella pavimentata ma in cattivo stato».

#### LOTTO 4

**Estremi catastali:** «Box sito in Caltanissetta in via Bissolati n. 113 (in catasto n.19) al piano terra al catasto fabbricato dell'omonimo Comune fg. 86 part. 709 sub 7, zona cens. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 18».

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. a pag. 14 della relazione:** «L'immobile è un box situato al piano terra dell'edificio, con unica saracinesca di entrata, altezza interna 2,65 m, con finestra sul retro. Il box confina con proprietà condominiale (porticato e cortile) su tre lati e con altro box di diversa proprietà dal lato rimanente»

Visto l'art. 591 bis c.p.c., **delega il Notaio dott.sa CECILIA CLAUDIA ROMANO**, per il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato relazionerà sia questo giudice che quello del fallimento [REDACTED] [REDACTED] sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controllerà nuovamente la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informare questo g. e., verificando e segnalando a questo Giudice anche la eventuale mancata rinnovazione entro il ventennio dalla loro acquisizione, delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie;
- il professionista delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore degli immobili, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c. nella relazione di stima; su tale importo dovrà applicare sin dall'esperimento del primo incanto una decurtazione del 20% procedendo poi agli ulteriori ribassi se anche gli altri eventuali incanti andranno deserti;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2 c.p.c., indicando sempre che ciascun lotto viene posto in vendita solo per l'intero e che non saranno accettate offerte aventi ad oggetto l'acquisto della sola quota di ½;
- il professionista delegato stabilirà ed avviserà che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminerà, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente dovrà presentare - nel luogo di cui sopra - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o



da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente avrà provveduto al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato ad hoc - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alle aggiudicazioni degli immobili a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenute definitive le aggiudicazioni, il professionista - diviso in due quote uguali l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo - depositerà il 50% su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso l'istituto Banca Nazionale del Lavoro di Caltanissetta e l'altro 50% sul libretto aperto a nome della procedura concorsuale;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività compiute, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - comma 4 - d.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
- il professionista delegato darà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - sia al giudice dell'esecuzione che al giudice delegato il fascicolo, allegando a ciascuno dei due decreti di trasferimento, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- il professionista delegato redigerà l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-quater delle disp. di att. al c.p.c.;
- il professionista delegato comunicherà l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specificherà - tra l'altro - che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità dei debitori, il professionista delegato specificherà le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all' albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). nel quale dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul settimanale Quotidiano di Sicilia da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
- avvenuto il versamento del prezzo, il professionista fisserà ai creditori [REDACTED] un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione del 50% della somma ricavata, depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 bis c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
- in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e.

#### **Il giudice dell'esecuzione, infine,**

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.500, quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest' ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell' esperto ed i relativi allegati.
- **Si dispone che la Cancelleria di questo Giudice trasmetta la presente ordinanza a quella del Sig. Giudice Delegato del Fallimento [REDACTED], dott.**

Calogero Domenico Cammarata, per acquisire la preventiva intesa

- Manda la cancelleria per la sola comunicazione del presente provvedimento alla Cancelleria della Sezione Fallimentare, con riserva di disporre la comunicazione alle parti e al nominato Professionista delegato solo in esito al deposito dell'analogo provvedimento del Sig. Giudice delegato del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED]  
Caltanissetta, 27 marzo 2015

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
Decreto in [REDACTED]  
[REDACTED]  
3-7-2015  
[Signature]

Il G.Es.  
G.O.T.

Avv. Ugo Vassallo Paleologo

[Signature]

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**Il Giudice Delegato**

Vista l'istanza del curatore del fallimento " [REDACTED] (rif. 25/1989) [REDACTED];  
vista la relazione del consulente nominato Ing. Michele Fabio Granata;  
vista la relazione ex art. 567 C.P.C. predisposta dal Notaio, Dott. Alfredo Grasso;  
ritenuto che con decreto del 10.6.2014, è stato disposto che la vendita della quota del diritto di proprietà dei beni immobili del fallito avvenisse mediante delega al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. attesa la pendenza di una procedura esecutiva immobiliare promossa nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] a, già coniuge [REDACTED] e proprietaria, in comunione ordinaria, della restante quota dei medesimi immobili;  
considerato che il Giudice dell'Esecuzione dando seguito al predetto decreto, ai fini della vendita contestuale delle due quote in comunione del diritto di proprietà sui medesimi beni, ha già disposto con altra ordinanza la vendita mediante delega al professionista ;  
ritenuto di dover disporre con modalità analoghe anche nell'ambito della presente procedura come da istanza del Curatore;  
ritenuto, pertanto, che il Professionista delegato alle operazioni delegate dovrà procedere alla vendita delle due quote, specificando espressamente negli avvisi di vendita che le offerte dovranno a pena della inammissibilità contemplare l'intero lotto posto all'asta, e quindi, in esito alla loro aggiudicazione, redigere un progetto di distribuzione nel quale il 50% del ricavato dovrà essere rimesso direttamente al Curatore del fallimento [REDACTED] per gli ulteriori incombeni in sede fallimentare, mentre l'altro 50% dovrà essere distribuito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.71/2012;  
visti gli artt. n. 107 L.F. e 570 e ss. c.p.c.;

**ORDINA**

Procedersi alla vendita in quattro lotti nei termini di cui in premessa e nei limiti della quota del 50% del diritto di proprietà piena spettante a D [REDACTED] così individuati:

**LOTTO 1**

**Estremi catastali:** terreno sito in Caltanissetta, nella C/da S. Elia, allibrato al catasto terreni dell'omonimo Comune al fg. 113, particelle 200 della superficie di ha 0, are 50, ca 40, e 242 della superficie di ha 0, are 03, ca. 80.

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 6 e 7 della relazione:** «*Il terreno si trova in prossimità della via Giacomo Cusmano, in C/da S. Elia, in una zona residenziale di villette con densità abitativa media, nella periferia più esterna dell'abitato di Caltanissetta, a nord-ovest dell'ospedale S. Elia. Esso presenta stradella di accesso non asfaltata a partire dalla strada comunale, con uso condiviso da alcune villette presenti nella zona, nei terreni limitrofi. Si trova su una zona acclive con una piccola porzione in piano sulla parte alta ed una porzione più estesa discendente verso un impluvio naturale con presenza di vegetazione rigogliosa spontanea. Non presenta tracce di attività antropica recente, né sono rilevabili fabbricati insistenti sulle particelle. Il terreno è libero, con accesso dalla stradella a monte. Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E1 "Aree agricole periurbane" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 40 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 8, con vincolo di tutela 1, normato dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, essenzialmente consistente nella protezione e valorizzazione del paesaggio agricolo e rurale, con eventuali nuove costruzioni a bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq)».*





## LOTTO 2

**Estremi catastali:** Terreno sito in Caltanissetta, in Contrada Pescazzo Soprano allibrato al catasto terreni dell'omonimo Comune al fg. 52 part. 250, superficie ha 00 are 28 ca 00

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 8 e 9 della relazione:** «*Il terreno si trova in zona di verde agricolo, è completamente libero, con vegetazione bassa, senza significativa presenza di alberi ad alto fusto. Si trova in C/da Pescazzo Soprano, poco distante dalla stazione di Caltanissetta Xirbi con accesso attraverso la strada provinciale SP147 e stradella interpoderale non asfaltata per il passaggio verso alcuni casolari limitrofi, li terreno non è recintato ed al momento non coltivato, senza tracce di attività antropica recente od occupazione da parte di terzi. Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E2 "Verde agricolo dei feudi" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 41 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 9 senza vincolo di tutela, secondo le norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta. Nuove costruzioni, relative ad attività agricole e rurali, possono essere realizzate con bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq)*»

## LOTTO 3

**Estremi catastali:** Locale magazzino in Caltanissetta, via Bissolati, piano seminterrato allibrato al catasto fabbricati al fg. 86 part. 709 sub 20, consistenza mq. 537.

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. alle pagine 11 e 12 della relazione:** «*L'immobile, con destinazione a magazzino, è composto da un unico vano con pertinenze adiacenti*

*ed è interrotto al centro dal corpo scala del fabbricato. La consistenza totale è di 537 mq, presenta alcuni grossi pilastri al centro, altezza di 4,70 m in una parte anteriore e 3,70 nella parte posteriore e laterale. Presenta inoltre quattro aperture a saracinesca prospettanti su stradella retrostante il palazzo, parallela alla via Bissolati. L'accesso avviene da un cancello laterale con stradella pavimentata ma in cattivo stato»..*

## LOTTO 4

**Estremi catastali:** «*Box sito in Caltanissetta in via Bissolati n. 113 (in catasto n.19) al piano terra al catasto fabbricato dell'omonimo Comune fg. 86 part. 709 sub 7, zona cens. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 18*».

**descrizione per come fornita dal nominato C.T.U. a pag. 14 della relazione:** «*L'immobile è un box situato al piano terra dell'edificio, con unica saracinesca di entrata, altezza interna 2,65 m, con finestra sul retro. Il box confina con proprietà condominiale (porticato e cortile) su tre lati e con altro box di diversa proprietà dal lato rimanente*»





Visto l'art. 591 bis c.p.c., delega il Notaio dott.ssa CECILIA CLAUDIA ROMANO, per il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato relazionerà al Giudice Delegato e al Giudice dell'Esecuzione sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controllerà nuovamente la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informare questo g. d.;
- il professionista delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore degli immobili, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c. nella relazione di stima; su tale importo dovrà applicare sin dall'esperimento del primo incanto una decurtazione del 20% procedendo poi agli ulteriori ribassi se anche gli altri eventuali incanti andranno deserti;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2 c.p.c., indicando sempre che ciascun lotto viene posto in vendita solo per l'intero e che non saranno accettate offerte aventi ad oggetto l'acquisto della sola quota di  $\frac{1}{2}$ ;
- il professionista delegato stabilirà ed avviserà che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminerà, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente dovrà presentare - nel luogo di cui sopra - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato



ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente avrà provveduto al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato ad hoc - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alle aggiudicazioni degli immobili a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenute definitive le aggiudicazioni, il professionista – diviso in due quote uguali l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo – depositerà il 50% su un libretto di deposito aperto a nome della procedura concorsuale;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività compiute, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso;
- il professionista delegato darà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione, o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – sia al



giudice dell'esecuzione che al giudice delegato il fascicolo, allegando a ciascuno dei due decreti di trasferimento, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

- il professionista delegato redigerà l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-quater delle disp. di att. c.p.c.;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specificherà - tra l'altro - che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità dei debitori, il professionista delegato specificherà le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.d. dispone fin d'ora la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, nonché della relazione dell'esperto, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.d. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul settimanale Quotidiano di Sicilia da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
- in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.d.

#### **Il giudice infine,**

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.500, quale acconto anche sulle spese di pubblicità, e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest' ultima;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;



- Dispone, vista l'istanza della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 7.5.2015, che la Cancelleria Fallimentare trasmetta la presente ordinanza a quella del Giudice dell'Esecuzione assegnatario della procedura esecutiva immobiliare n.71/2012.

Caltanissetta 8.9.2018

Il Giudice Delegato

Calogero D. Cammarata

